

CA20N
H090
-S77

Document
Collection

3 1761 11893872 9

RENT REVIEW
HEARINGS
BOARD

SUMMARY OF SELECTED ORDERS AND REASONS OF THE RENT REVIEW HEARINGS BOARD

Volume 1, Issue 2:
16 Decisions
May, 1989



(This volume is published in compliance with
section 47 of the Residential Rent Regulation
Act, 1986)

RECOGNITION OF "SOFT COSTS"

In the matter of 534 Mary Street East,
Whitby

Appeal No. C-1095-88, March 28, 1989.
D. Thomas, L. Faouaz, L. Kamerman.

The landlord sought recognition of so-called "soft costs" of a syndication. The landlord stated that this was not a public syndication and therefore no prospectus was prepared. The Board left open the possibility that the definition of acquisition costs in the Regulations was not exhaustive, but stated that claims for any costs would have to be substantiated. The Board found, in the circumstances, that the claim for these additional acquisition costs had not been satisfactorily substantiated and therefore they were not recognized.

APPORTIONING ACQUISITION COSTS IN MIXED USE COMPLEX

In the matter of 151 Hughson Street
South, Hamilton

Appeal No. SW-0569-88, March 17, 1989.
N.A. Goldie, D. McGavin, R. Bélanger.

Where more than one residential complex is purchased or where a residential complex has mixed use, the Regulations contemplate the method of a professional appraisal in order to determine the appropriate acquisition costs and financing for the residential complex under review. However, the Regulations go on to say that it may be more reasonable in the particular circumstances to allocate costs on a different basis. Other methods could be square footage or cubic footage or by revenue comparison. Here the Board accepted the landlord's submission and apportioned the acquisition cost of the residential complex on the basis of revenue.



Rent Review
Hearings
Board

Commission
de révision
des loyers

**ASSESSMENT ROLL USED BY
BOARD TO DETERMINE
OCCUPANCY OF UNIT**

**In the matter of 46 Morgan Avenue,
Toronto**

**Appeal No. C-0856-88, March 15, 1989.
D. Thomas.**

The landlord stated that he had acquired the building in January, 1986, and had left it vacant for approximately 9 and 1/2 months. He stated that he was unsure as to how long it had been vacant prior to his acquisition. The Board had to determine whether section 128 of the Residential Tenancies Act applied, which allowed a new setting of rent after 12 months of vacancy. The tenant submitted a certified copy of the tax assessment roll which showed various owners and tenants for the period 1984 to 1986. The assessment roll was the only documentary evidence that the Board had before it concerning this issue, and it accepted this evidence on the balance of probabilities.

**PARTIES REQUIRED TO GIVE COPY
OF NOTICE OF APPEAL**

**In the matter of Apartment B,
80 Gibson Street, Parry Sound**

**Appeal No. N-1317-88, March 21, 1989.
J.-A. Marleau.**

The landlords appealed an Order of the Minister by filing a Notice of Appeal. The landlords did not give a copy of this to the tenant, as they thought the rent review process automatically did this. The Board pointed out the requirements of the Act that a party appealing must give a copy of the Notice of Appeal to the other parties affected. The Board remedied this procedural matter and proceeded with the hearing.

**BOARD ORDERS MAXIMUM RENT
IN SPITE OF RENT REGISTRY
PROCEEDING**

**In the matter of Apartment 704, 195
Exbury Road, North York**

**Appeal No. C-1777-88, March 23, 1989.
S. Pappas, A. Fenus, M. Torobin.**

A tenant had brought a rent rebate application. On appeal, the landlord argued that the matter should not be

allowed to be proceed because another relevant matter involving this unit remains to be determined under the rent registry provisions of the Act. The landlord wanted the opportunity of having a determination pursuant to section 62 of the Act that the rents as of July, 1985, could be justified on the basis of costs. The Board pointed out that a determination of maximum rent from March, 1986 to March, 1987 involves a different time period from the determination to be made under the rent registry part of the Act. The Board also balanced the hardship that would be experienced by both sides, and found it more appropriate to proceed with the tenant's rent rebate. The Board pointed out that the landlord had chosen to wait to justify costs incurred in 1979, when it had the opportunity of having those costs recognized during and subsequent to that time period.

**BOARD FAILS TO FIND NOTICE OF
APPEAL FRIVOLOUS OR
VEXATIOUS**

**In the matter of 285 Saguenay Avenue,
Oshawa**

**Appeal No. C-0256-88, March 6, 1989.
D. Thomas, L. Kamerman, F.D.
Rosebrugh.**

The Board rejected the argument that the Notice of Appeal was frivolous and vexatious. It was further stated that in order to file an appeal, it is not necessary to state any grounds of appeal. The Board said that since the Order of the Rent Review Administrator does not include reasons for his decision, it is not necessarily clear to a party where his quarrel with the decision might lie.

**PREVIOUS ORDERS NOT BINDING
AS LACKING JURISDICTION**

**In the matter of 52 Waniska Avenue,
Etobicoke**

**Appeal No. C-1630-88, March 1, 1989.
S. Pappas, L. Kamerman, E.J. Pollock.**

The landlord occupied this unit from April 1975 to February 1988. Previous rent review orders under the Residential Tenancy Commission had ordered a rent for this unit. The Board concluded that

the Commission exceeded its jurisdiction in ordering a rent for a unit which was occupied by the landlord. The Board found that the landlord was able to set the rent after he vacated the unit.

PARKING CHARGES NOT ALLOWED

**In the matter of 359 Elgin Court,
Oshawa
Appeal No. C-0519-88, February 28, 1989.
P. Milbourn, R. Bélanger, D. Forsey.**

The landlord was denied his request to charge for outside parking. The Board agreed with the Order of the Minister which, together with the landlord's own admission, clearly established that outdoor parking was always included in the unit rent. As such, it would be unfair to allow a separate charge for this service and facility.

TWO BUILDINGS HELD NOT TO BE PART OF SAME RESIDENTIAL COMPLEX

**In the matter of 350 Queen Mary
Street, Ottawa
Appeal No. E-0832-88, February 17, 1989.
In the matter of 356 Queen Mary
Street, Ottawa
Appeal No. E-2669-88, February 17, 1989.
M.E. Torobin.**

These two units were originally considered as part of the same residential complex by the administrators. On appeal, the landlord argued that they were not the same residential complex and that they should have been dealt with as two separate applications. These units are separated by another unit not owned by the landlord. The Board referred to the definition in the Regulations of residential complex and found that they were not part of the same residential complex, as they were separated by another unit not owned by the landlord, each had its own separate parking, and each had its own financing and tax assessment.

CARETAKING SERVICES RECOGNIZED AS COMPONENT OF RENT

**In the matter of R.R. #1, Essex
Appeal No. SW-0814-88,
February 21, 1989.
K. McMillan.**

The Board recognized the sum of \$50 as a cash allowance for caretaking services provided by a tenant. Therefore, in a rent rebate appeal, the Board took this \$50 amount into account in determining the maximum rent.

PAINTING CHARGE REBATED TO TENANT

**In the matter of 303 - 125 Forest
Avenue, Hamilton
Appeal No. SW-0655-88,
February 20, 1989.
R. Hazelle.**

On occupancy, a tenant was charged \$150 as a painting fee. The Board determined that the painting fee charged was rent in excess of the lawful rent, and ordered it to be rebated to the tenant.

BOARD DISAPPROVES OF METHOD OF GIVING NOTICE OF APPEAL

**In the matter of 871 Martindale Road,
Sudbury
Appeal No. N-0353-88, February 20, 1989.
R. Bentley, M. Lacroix, J.-A. Marleau.**

The landlord filed a Notice of Appeal form and stated in the section entitled "Reasons for Appeal" that the Reasons were outlined in a letter attached. Only the form was given to the tenant by the landlord. The landlord's agent stated that the Act only requires that the Form be given to the tenants and not any attachments. The Board disapproved of this practice and although they proceeded in this instance, indicated that a recurrence of this method of giving a Notice of Appeal could result in a dismissal.

EXTENSION OF TIME TO FILE NOTICE OF APPEAL DENIED

**In the matter of 29 Charleboix Street,
Vanier
Appeal No. E-1249-88, January 31, 1989.
A. Fenus.**

The landlord acquired the property on October 1, 1987. The Minister's Order was issued on December 17, 1987. The landlord sought to file a Notice of Appeal 264 days late. The Board found that it would be prejudicial and unfair to the tenants to extend time. In this case, the Board observed that it was incumbent on the new landlord to become aware of any outstanding Orders of the Minister in the same manner as a new landlord would be viewed as negligent and imprudent not to request a title search prior to purchasing a property.

LANDLORD NOT ENTITLED TO RAISE RENT BECAUSE TENANT SUBLETS PART OF THE RESIDENTIAL COMPLEX

**In the matter of 212 Flora Drive,
Scarborough
Appeal No. C-0516-88, March 3, 1989.
M. Jiwan.**

The landlord leased a single dwelling to a tenant. Subsequently the tenant rented the basement for a sum of money. The landlord increased the rent as he felt he was only charging reasonable market value for the property taking into account that the tenant was subletting part of the residential complex. The Board found that this was not a reason allowed by the legislation to increase the rent for a residential complex.

LANDLORD'S CLAIM FOR LABOUR NOT FULLY RECOGNIZED

**In the matter of 200 Mason Drive,
Whitby
Appeal No. C-0812-88, February 28, 1989.
D. Paterson, N. Goldie, M. Jiwan.**

The landlord claimed a sum of money for administration and superintendent expenses representing his own labour. The Board found that a cost that is claimed to have been experienced, or will be experienced, must be real in order to be recognized. The Board doubted the costs

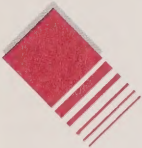
claimed by the landlord in this area, even though the landlord had issued cheques to himself. The Board found that the cheques did not meet the test of a cost that has truly been experienced.

REMOVAL OF SERVICE NOT CONSIDERED AS PART OF RENT REBATE

**In the matter of Apartment 101, 1169
Birchmount Road, Scarborough
Appeal No. C-0328-88, April 3, 1989.
R. Boire.**

Cable television was provided as a service as part of the rent. Effective January 1985, cable television was removed and replaced with an antennae. The tenant claimed a rent rebate for the period 1986 and 1987. The tenant sought a reduction of an amount representing the removal of cable television. It was pointed out to the Board that this removal could have been challenged by the then tenant in the increases taken immediately after the removal of the service, but that did not occur. The Board found that under the current legislation, there is a provision to take into account the addition or removal of cable television. However, the Board found that the Residential Tenancies Act did not provide a similar mechanism and therefore the Board was unable to take into account a cost for the removal of cable television in determining the rent rebate owing to the tenant.





LE RETRAIT D'UN SERVICE N'EST PAS CONSIDÉRÉ DANS L'ÉTABLISSEMENT DU REMBOURSEMENT D'EXCÉDENT DE LOYER

Affaire de l'appartement n° 101 du 1169, chemin Birchemount, à Scarborough
Appel n° C-0328-88, 3 avril 1989
R. Boire

La cablodistribution était un service compris dans le loyer. Au mois de janvier 1985, le service de cablodistribution a été retiré et remplacé par une antenne. Le locataire a demandé un remboursement d'excédent de loyer pour 1986 et 1987. Il a également demandé une réduction de loyer équivalant au montant du service de cablodistribution qui a été retiré. On a fait remarquer à la Commission que le locataire aurait pu contester le retrait du service de cablodistribution lors des augmentations de loyer qui sont entrées en vigueur immédiatement après le retrait de ce service. La Commission a constaté que la loi actuelle comprenait une disposition permettant de tenir compte de l'ajout ou du retrait du service de cablodistribution. Toutefois, la Commission a conclu que la Loi sur la location résidentielle ne prévoyait pas de mécanisme similaire et que, par conséquent, elle ne pouvait pas tenir compte du coût de retrait du service de cablodistribution dans l'établissement de l'excédent de loyer à rembourser au locataire.

LE LOCATEUR NE PEUT AUGMENTER LE LOYER EN INVOQUANT QUE LE LOCATAIRE SOUS-LOUE UNE PARTIE DE L'ENSEMBLE D'HABITATION

Affaire du 212, promenade Flora, à Scarborough
Appel n° C-0516-88, 3 mars 1989
M. Jiwon

Le locateur a loué une maison individuelle à un locataire. Par la suite, le locataire en a loué le sous-sol en contrepartie d'une somme d'argent. Le locateur a augmenté le loyer croyant exiger un loyer raisonnable correspondant à la valeur du marché de la propriété en tenant compte du fait que le locataire sous-louait une partie de l'ensemble d'habitation. La Commission a conclu que cela ne représentait pas un motif reconnu par la Loi pour augmenter le loyer d'un ensemble d'habitation.

RECONNAISSANCE PARTIELLE D'UN MONTANT DÉCLARÉ PAR LE LOCATEUR POUR LA MAIN-D'OEUVRE

Affaire du 200, promenade Mason, à Whitby
Appel n° C-0812-88, 28 février 1989
D. Paterson, N. Goldie, M. Jiwon

Le locateur a déclaré un montant à titre de dépenses administratives et de conciergerie pour son propre travail. La Commission a conclu que, pour qu'elle les reconnaisse, les dépenses déclarées, engagées ou à être engagées, devaient être réelles. La Commission n'était pas convaincue du bien-fondé des coûts déclarés par le locateur à ce titre, même si ce dernier a émis des chèques à son propre nom. La Commission a conclu que ces chèques ne correspondaient pas aux coûts réels du locateur.

CHARGES DE STATIONNEMENT

NON RECONNUES

Affaire du 359, Court Elgin, à Oshawa
Appel n° C-0519-88, 28 février 1989
P. Milbourn, R. Bélanger, D. Forsey

On a rejeté la demande du locateur quant à l'imposition d'une charge distincte pour le stationnement extérieur. La Commission corrobore l'arrêt du ministre qui établit clairement, comme l'a avoué lui-même le locateur, que le stationnement extérieur a toujours été inclus dans le loyer du logement. Il serait donc injuste de reconnaître une charge distincte pour ce service.

DEUX IMMEUBLES APPARTENANT AU MÊME PROPRIÉTAIRE SONT RECONNUS COMME DEUX ENSEMBLES DISTINCTS

Affaire du 350, rue Queen Mary, à Ottawa
Appel n° E-0832-88, 17 février 1989
Affaire du 356, rue Queen Mary, à Ottawa
Appel n° E-2669-88, 17 février 1989
M. E. Torobin

Ces deux logements ont d'abord été considérés par les administrateurs comme faisant partie du même ensemble d'habitation. Lors de l'appel, le locateur a fait valoir que ces deux immeubles n'étaient pas un seul et même ensemble d'habitation et qu'ils auraient dû faire l'objet de demandes séparées. Ces logements sont séparés par un autre logement qui n'appartient pas au locateur. La Commission a consulté la définition d'ensemble d'habitation énoncée dans les règlements et a conclu que ces deux immeubles ne faisaient pas partie du même ensemble d'habitation puisqu'ils étaient séparés par un autre logement qui n'appartenait pas au locateur, que chacun avait sa propre aire de stationnement et que chacun faisait l'objet d'une évaluation foncière et d'un financement distincts.

RECONNAISSANCE DES SERVICES DE GARDIENNAGE COMME ÉLÉMENT DU LOYER

Affaire de la Route rurale n° 1, à Essex
Appel n° SW-0814-88, 21 février 1989
K. McMillan

La Commission a reconnu la somme de 50 \$ allouée à un locataire pour la prestation de services de gardiennage. Par conséquent, lors d'un appel relativement au remboursement d'excédent de loyer, la Commission a tenu compte du montant de 50 \$ dans l'établissement du loyer maximal.

REMOUBRÈSEMENT AU LOCATAIRE D'UNE CHARGE DISTINCTE POUR TRAVAUX DE PEINTURE

Affaire de l'appartement n° 303 du 125, avenue Forest, à Hamilton
Appel n° SW-0655-88, 20 février 1989
R. Hazelle

Un nouveau locataire s'est vu demander une charge distincte de 150 \$ pour travaux de peinture. La Commission a établi que la charge en question était exigée en sus du loyer légal et a conclu que cette charge devait être remboursée au locataire.

MÉTHODE DE SIGNIFICATION DE L'AVIS D'APPEL DÉSAPROUVÉE PAR LA COMMISSION

Affaire du 871, chemin Martindale, à Sudbury
Appel n° N-0353-88, 20 février 1989
R. Bentley, M. Lacroix, J.-A. Marleau

Le locateur a déposé une formule d'avis d'appel et a déclaré, dans la section intitulée "Motifs de l'appel", que ces derniers étaient décrits sur une feuille jointe audit avis. Le locateur n'a signifié au locataire que la formule de demande d'appel. Le représentant du locateur a indiqué que la Loi exigeait la signification aux locataires de la formule seulement et non des annexes qui pourraient y être jointes. La Commission a désapprouvé cette pratique et, bien qu'elle ait poursuivi l'instance dans ce cas, elle a indiqué que le recours ultérieur à cette méthode de signification de l'avis d'appel pourrait entraîner le rejet de la demande.

REFUS DE PROROGATION DU DÉLAI DE DÉPÔT DE L'AVIS D'APPEL

Affaire du 29, rue Charleboix, à Vanier
Appel n° E-1249-88, 31 janvier 1989
A. Fénus

Le locateur a fait l'acquisition de la propriété le 1er octobre 1987. L'arrêt du ministre a été émis le 17 décembre 1987. Le locateur a demandé à déposer un avis d'appel 264 jours après la date limite. La Commission a jugé qu'une telle prorogation s'avèrerait préjudiciable et injuste envers les locataires. La Commission a fait observer que, dans ce cas, il incombe au nouveau locateur de se renseigner sur tout arrêté en vigueur, tout comme un locateur doit demander une recherche de titre avant d'acheter une propriété, à moins d'être négligent et imprudent.

**EMPLOI DU RÔLE D'ÉVALUATION
FONCIÈRE POUR DÉTERMINER
L'OCCUPATION D'UN LOGEMENT**

D. Thomas
Appel n° C-0856-88, 15 mars 1989

Affaire du 46, avenue Morgan, à Toronto

Le locataire a déclaré avoir fait l'acquisition de l'immeuble en janvier 1986 et l'avoir laissé vacant pendant environ neuf mois et demi. Il a également affirmé qu'il ne pouvait pas certifier pendant combien de temps l'immeuble avait été inoccupé avant qu'il ne l'acquiert. La Commission devait déterminer si l'article 128 de la Loi sur la location résidentielle, qui permettrait l'établissement d'un nouveau loyer après qu'un immeuble ait été vacant depuis douze mois, s'appliquait à ce cas. Le locataire a présenté une copie certifiée du rôle d'évaluation foncière sur lequel figuraient les noms des divers propriétaires et locataires pour la période de 1984 à 1986. Ce rôle d'évaluation foncière était la seule preuve écrite dont disposait la Commission, qui l'a acceptée en tenant compte de la prépondérance des probabilités.

**PARTIES ENJOINTES DE SIGNIFIER
UNE COPIE DE L'AVIS D'APPEL**

Gibson, à Parry Sound
Appel n° N-1317-88, 21 mars 1989

J.-A. Marleau

Les locataires ont interjeté appel d'un arrêté du ministre en déposant un avis d'appel. Ils n'ont pas signifié une copie de cet avis au locataire, car ils croyaient que cela se faisait automatiquement dans le processus de révision des loyers. La Commission a souligné que la Loi exigeait que la partie appelante signifie une copie de l'avis d'appel aux autres parties concernées. La Commission a redressé ce vice de procédure et a poursuivi l'audience.

**LA COMMISSION ÉMET UN ORDRE
DE LOYER MAXIMAL MALGRÉ
L'INSTANCE RELATIVE AU
REGISTRE DES LOYERS**

**Affaire de l'appartement n° 704 du 195,
chemin Exbury, à North York**
Appel n° C-1777-88, 23 mars 1989

S. Pappas, A. Fenuis, M. Torobin

Un locataire avait déposé une demande de remboursement d'excédent de loyer. Lors de l'appel, le locateur a soutenu que cette affaire ne devait pas être instruite puisque qu'une autre affaire relative à ce logement devait faire l'objet d'une décision en vertu des dispositions de la Loi concernant le registre des loyers. Le locateur voulait attendre une décision en vertu de l'article

62 de la Loi dans l'espoir que le ministre détermine que ses loyers étaient justifiés sur la base des coûts et ce, à compter de juillet 1985.

La Commission a souligné qu'une décision relative au loyer maximal entre mars 1986 et mars 1987 ne couvrirait pas la même période que celle sur laquelle devait porter la décision à rendre selon les dispositions de la Loi relatives au registre des loyers. La Commission a pesé le préjudice qui serait subi par les deux parties et a conclu qu'il serait préférable de poursuivre l'affaire relative au remboursement d'excédent de loyer demandé par le locataire. La Commission a également souligné que le locateur avait choisi d'attendre pour justifier des dépenses engagées en 1979 alors qu'il avait eu l'occasion de faire reconnaître ces coûts au cours de cette même période et par la suite.

**REJET D'UNE DEMANDE RELATIVE
AU CARACTÈRE VEXATOIRE ET
FRIVOLE DE L'AVIS D'APPEL**

**Affaire du 285, avenue Saguenay,
à Oshawa**
Appel n° C-0256-88, 6 mars 1989

D. Thomas, L. Kamerman, F.D.

Rosebrugh

La Commission a rejeté l'argument selon lequel l'avis d'appel était frivole et vexatoire. De plus, elle a déclaré qu'il n'était pas nécessaire, pour déposer un appel, d'en donner le motif. La Commission a affirmé que puisque l'arrêté de l'administrateur de la révision des loyers n'annonce pas les motifs de sa décision, il se peut qu'il n'apparaissent pas clairement à une partie quel peut être le motif exact de son différend face à la décision rendue.

**ORDONNANCES PRÉCÉDENTES
NON EXÉCUTOIRES EN RAISON
D'INCOMPÉTENCE**

Affaire du 52, avenue Waniska,

à Etobicoke

Appel n° C-1630-88, 1er mars 1989

S. Pappas, L. Kamerman, E.J. Pollock

Le locateur a occupé le logement en question d'avril 1975 à février 1988. Un loyer était prescrit pour ce logement dans les ordonnances précédentes de révision des loyers émises par la Commission de location résidentielle. La Commission a conclu que la Commission de location résidentielle avait outrepassé sa compétence en prescrivant un loyer pour un logement occupé par le locateur. La Commission a constaté que le locateur avait pu établir le loyer de ce logement après qu'il l'eût quitté.



RÉSUMÉ DES ORDRES ET MOTIFS DE LA COMMISSION DE RÉVISION DES LOYERS

Volume 1, n° 2
16 décisions
Mai 1989

(Ce volume est publié conformément à l'article 47
de la Loi de 1986 sur la réglementation des loyers
d'habitation.)

**RÉCONNAISSANCE DES «CÔTS
PÉRIPHÉRIQUES»**
Affaire du 534, rue Mary est, à Whitby
Appel n° C-1095-88, 28 mars 1989
D. Thomas, L. Faouaz, L. Kamerman

Le locateur demandait la reconnaissance
des prétendus "coûts périphériques"
relatifs à l'établissement d'un consortium
financier. Le locateur a déclaré que ce
consortium n'était pas ouvert, aucun
prospectus d'émission n'avait été publié.
La Commission n'a pas réfuté la
possibilité que la définition des coûts
d'acquisition énoncée dans les règlements
ne soit pas exhaustive, mais elle a ajouté
que toute demande visant à faire valoir
des coûts devait être dûment justifiée. La
Commission a conclu que, dans les
circonstances présentes, la demande
portant sur ces coûts d'acquisition
supplémentaires n'était pas documentée
de façon satisfaisante; ces derniers n'ont
donc pas été reconnus.

**RÉPARTITION DES CÔTS
D'ACQUISITION D'UN ENSEMBLE
D'HABITATION À USAGES
MULTIPLÉS**
Affaire du 151, rue Hughson sud, à
Hamilton
Appel n° SW-0569-88, 17 mars 1989
N.A. Goldie, D. McGavin, R. Bélanger

Si plus d'un ensemble d'habitation est
acheté ou si un ensemble d'habitation a
plusieurs usages, les règlements prévoient
le recours à l'évaluation professionnelle
afin de déterminer les coûts d'acquisition
et le financement appropriés de
l'ensemble d'habitation qui fait l'objet de
la révision. Toutefois, les règlements
énoncent également que, dans certains
cas, il peut être plus raisonnable de
reconnaître les coûts selon une autre
méthode. Par autres méthodes, on entend
entre autres le calcul au pied carré ou au
pied cube ou la comparaison des revenus.
Dans le cas présent, la Commission a
accepté la demande du locateur et a réparti
le coût d'acquisition de l'ensemble
d'habitation d'après les revenus.